



Fehler vermeiden und richtig investieren

Fehler vermeiden und richtig investieren
Immobilien in Berlin kaufen
Lage, Eigenschaften der Immobilie und Preis sind die wichtigsten Kaufkriterien für Immobilieninteressenten. Das ergab der aktuelle Marktmonitor Immobilien der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Für die Studie wurden 466 Makler und Immobilienunternehmer in ganz Deutschland befragt. Allzu oft sehen Käufer allerdings nur die positiven Seiten dieser Faktoren bei ihrer Wunschimmobilie. Eine schöne ruhige Lage, in der der Käufer selbst gerne wohnen würde, große, weitläufige Räume und vermeintlich günstige Kaufpreise blenden vor allem Einsteiger ins Immobiliengeschäft. Die drei wichtigsten Kaufkriterien bergen Risiken, die eine Immobilie schnell zum Verlustgeschäft machen können. Lagebeurteilung und Standortanalyse
Die Lage gilt unter Immobilienprofis einstimmig als wichtigstes Entscheidungskriterium für eine Immobilie. Unersetzlich ist allerdings ein objektiver Blick auf einen Standort, den meist nur Makler mit langjähriger Erfahrung bieten können. Kapitalanleger neigen dazu, persönliche Kriterien wichtiger zu bewerten, oder sich auf all zu grobe Indikatoren zu verlassen. Die deutsche Hauptstadt Berlin bietet noch zahlreiche Möglichkeiten zur sicheren Investition, ist aber längst nicht mehr überall eine sichere Bank. Klassische Zentrallagen wie die Friedrichsstraße und der Kurfürstendamm haben mittlerweile ein Preisniveau erreicht, dass viele Anleger in die Randbereiche drängt. Dort ist das Abschätzen der Marktlage oft schwierig und verlässliche Marktdaten fehlen. Lange Leerstände oder unrentables Mietniveau ist die Folge. Wer in Berlin sicher investieren will, sollte den Immobilienmarkt bis auf Straßenniveau analysieren, um die Wachstumsstandorte ausfindig zu machen. Die Beratung durch einen professionellen Immobilienvermittler zahlt sich hier aus.
Grundriss, Ausstattung, Ausrichtung: Eigenschaften der Immobilie richtig einschätzen
Nur eine vermietete Wohnung ist eine gute Wohnung. Dieses einfache Motto muss bei der Auswahl einer Immobilie für Kapitalanleger ausschlaggebend sein - und wird viel zu oft unterschätzt. Vor allem die Größe der Wohnung ist für Kapitalanleger ein Stolperstein. In Berlin sind laut Wohnungsmarktbericht der Berliner Investitionsbank bereits mehr als die Hälfte der Haushalte Single-Haushalte. Im Schnitt lebten nur 1,7 Personen in einem Berliner Haushalt, wobei jeder Person durchschnittlich 38,8 qm zur Verfügung ständen. Die ideale Wohnung in Berlin wäre damit rund 66 qm groß. Allerdings schwanken die Werte je nach Bezirk und Bebauung deutlich. Im innerstädtischen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg leben die Einwohner auf durchschnittlich 28,8 qm, im vom Großbürgertum geprägten Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf bewohnt eine Person im Schnitt 40 qm bzw. sogar 45 qm. Als Faustregel kann gelten, dass kleinere Wohnungen mit mehreren getrennten Zimmern flexibler zu nutzen sind als großzügige Wohnungen mit offenen Grundrissen. Das offene Loft mit 150 qm mag zwar schön zu besichtigen sein, spricht aber nur eine sehr kleine Mietergruppe an. Eine klassische Drei-Zimmerwohnung mit 65 qm ist für kleine Familien, einzelne Gutverdiener oder Paare gleichermaßen geeignet und kann daher die bessere Wahl sein.
Preis und Kosten
Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben in Berlin stadtweit in den letzten Jahren teilweise deutlich zugelegt. Dennoch ist eine renditestarke Investition noch möglich - sie ist nur schwieriger zu finden. Wichtig ist, dass nicht allein der Kaufpreis über die Rentabilität einer Immobilie entscheidet. Ein häufiger Fehler ist bei unerfahrenen Kapitalanlegern, dass sie die Neben- und Betriebskosten einer Immobilie unterschätzen. Diese sind nicht auf den Mieter umzulegen, und mindern damit effektiv den Mietertrag. Für die meisten Wohneigentümergeinschaften (WEG) fallen monatlich mindestens 25 Euro je Wohneinheit an. Hinzu kommt häufig eine Instandhaltungsrücklage, die weiter an der Rendite knabbert. Je nach Alter der Immobilie können so nach der gängigen II. Berechnungsverordnung Sätze von 7,10 bis 11,50 Euro pro qm und Jahr anfallen. Die ebenfalls gebräuchliche Peters'sche Formel kommt teilweise zu noch höheren Werten.
Pressekontaktinformationen:
Home Estate 360 GmbH
Kurfürstendamm 214
D - 10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 887 11 86 0
Fax: +49 (0) 30 700 143 1362
E-Mail: presse@homeestate.de
Facebook-Profil: <http://on.fb.me/1qnk8ad>
Google+-Profil: <http://bit.ly/1vDYkJ9>
Ansprechpartner: Sabine Wagner
Firmeninformationen:
Home Estate 360 GmbH ist ein unabhängiges Immobilienmakler- und Finanzdienstleistungs-Unternehmen mit der Spezialisierung auf den Raum Berlin/Potsdam. Zur Kauf- und Finanzierungsberatung bietet Home Estate 360 über ihr Experten-Netzwerk zusätzlich immobiliennahe Servicedienstleistungen an.
Nähere Informationen zur Home Estate 360 GmbH erhalten Sie auf der Webseite www.homeestate.de. Persönliche Informationen erhalten Sie per Mail an info@homeestate.de oder telefonisch unter +49 (0) 30 887 11 86 0. Presseanfragen richten Sie bitte an presse@homeestate.de. Für aktuelle Meldungen rund um Home Estate 360 besuchen Sie unsere Profile auf Google+.
cfm?n_pintr_=589080" width="1" height="1">

Pressekontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

presse@homeestate.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

presse@homeestate.de

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.